Openbare vergadering : raadscommissie Ruimte en Groen

Datum : woensdag 19 juni 2013 te 20.00 uur

Onderwerp : ontwerpbestemmingsplan Nagtegael

Inspreker : de heer H.J. Hof (namens 29 omwonenden van de ingediende zienswijze en wonende aan de Morgensterlaan 2, 9413 AX te Beilen)

Geachte leden van de raadscommissie,

Wij hebben kennis genomen van de schriftelijke reactie van het College B&W d.d. 3 juni 2013 op de zienswijze die door 29 omwonenden (Ter Horst, Morgensterlaan, Zeepkruidlaan, Kervelbrink, Kruiskruidlaan en Klaprooslaan) is ingediend in verband met het ontwerpbestemmingsplan Nagtegael.

Credo wenst een uitbreiding van het maximum aantal te bouwen woningen in de zogeheten zone Landheer van fase 1 en 2 van Plan Nagtegael. Het college B&W is voornemens deze uitbreiding toe te staan. Zij stelt immers in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan: het ligt in de verwachting dat de plancapaciteit in de toekomst verder zal worden uitgebreid. Wij als omwonenden zijn het daar absoluut niet mee eens en hebben daarom een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Nagtegael.

Maximaal 15 woningen in de zone Landheer

In de zuidelijke rand van zone 1B en 2 (zone Landheer) mogen volgens het huidige bestemmingsplan maximaal 15 woningen worden gebouwd. Het college van B&W vergeet in de reactie op onze zienswijze, maar ook in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, te benoemen dat dit maximum van 15 woningen zo in het huidige bestemmingsplan is bepaald, maar ook is vergeten de reden waarom dit maximum van 15 woningen zo in het huidige bestemmingsplan is bepaald. Het college houdt u als raad voor dat het gaat om een maximum van 6 woningen. Ik ben dan ook van mening dat u van deze informatie op de hoogte dient te zijn, omdat eerdere keuzes van het college van B&W samen met de projectontwikkelaar Credo deze situatie hebben veroorzaakt.

Beeldkwaliteitsplan

De reden waarom nu juist een maximum van 15 woningen in de buitenrand in het bestemmingsplan is opgenomen, is om juist op die manier een zo geleidelijk mogelijke overgang te creëren met het buitengebied richting Ter Horst en Smalbroek. Aan de buitenrand van Plan Nagtegael zouden verspreid grote vrijstaande woningen (laagbouw) worden gesitueerd op zeer ruime kavels die refereren aan buitens. Rondom deze buitens liggen grote onbebouwde terreinen. In de informatiemap die door de bewoners aangeschaft is staat letterlijk dat er een overgangszone wordt ingericht waarmee de confrontatie van de bebouwingsrand met het landelijk gebied wordt verzacht. Dit is ook op basis waarvan belanghebbenden juist op deze plek aan de rand van de wijk hun woning hebben gekocht. Aan dit mooie gedachtegoed wordt volledig voorbij gegaan wanneer de gemeente

toestaat om meer dan de huidige 15 toegestane woningen in deze buitenzone te bouwen. Dat doet alle uitgangspunten van het oorspronkelijke Plan Nagtegael met veel ruimte, water en groen teniet. Door telkens maar weer verdichting toe te staan in de wijk aan Credo verdwijnt er steeds meer ruimte, water en groen in de wijk op essentiële plaatsen. In fase 2 is bijvoorbeeld de gehele sloot langs het fietspad dicht gegooid voor een extra rij met woningen waardoor een verderop gelegen boomwal het ook moest ontgelden. Door toestemming te geven voor nog meer uitbreiding schiet de gemeente echter niet alleen zichzelf, maar ook haar burgers in de voet, want het komt de beeldkwaliteit van Nagtegael en haar nabije cultuurhistorische plattelandsomgeving omgeving niet ten goede.

Geen enkele noodzaak voor uitbreiding

Bovendien is er geen enkele noodzaak voor de uitbreiding van het aantal woningen aan de zuidrand van fase 2 en 1 b van het maximum aantal te bouwen woningen. Voor Fase 3 is door de gemeente immers al uitbreiding van het maximum aantal te bouwen woningen toegezegd, waarom dan ook nog meer uitbreiding in fase 1 en 2, terwijl de plancapaciteit al is overschreden. De gemeente heeft zelf ook nog bouwgronden, maar die zullen niet verkocht worden met toestaan van al die uitbreiding in Nagtegael. Dat juist uitbreiding van het aantal te bouwen woningen aan de zuidrand van fase 2 en 1b noodzakelijk zou zijn voor het creëren van een goede overgang naar het landelijk gebeid, is geheel in strijd met het huidige bestemmingsplan met haar uitgangspunten en gedachtegoed. Het wordt tijd dat de gemeente zich laat leiden door haar burgers en niet door een passant zoals Credo.

Stelling Credo

Credo stelt dat met 6 woningen aan de zuidrand geen goede stedenbouwkundige overgang gerealiseerd kan worden naar het buitengebied. In het oorspronkelijke plan is echter vastgesteld dat een goede stedenbouwkundige overgang naar het buitengebied juist gerealiseerd wordt met een geleidelijke overgang naar het buitengebied met veel groen en grote kavels met laagbouw. Om die reden is een maximum van 15 woningen in zone Landheer bepaald. Het argument van Credo doet derhalve volledig afbreuk aan het bestemmingsplan en de wijze waarop de overgang naar het buitengebied zou worden gerealiseerd. Kennelijk alleen vanuit de gedachte van geldelijk gewin. Dat gaat echter wel ten koste van onze leefomgeving. Daarnaast heeft Credo met haar strategie om te wachten met het indelen van kavels in de zuidelijke zone naar mijn idee dit met voorbedachte rade gedaan. Door de overige kavels van de zone landheer zo in te richten dat ze snel verkocht konden worden heeft ze willens en wetens de richting bepaald voor hun eigen toekomst. Om dan nu bij de gemeente aan te kloppen om de plancapaciteit wederom uit te breiden heeft alleen maar het doel van financieel gewin. Daarnaast heeft Credo haar grondprijs dermate hoog vastgesteld dat er van enig realiteit van de economische situatie van Nederland maar ook van de Gemeente Midden-Drenthe geen notie wordt genomen. Laat Credo het goede voorbeeld van de gemeente volgen en de grondprijs af te waarderen en kavels te koop aan te bieden voor prijzen die wel passend zijn in de huidige economische situatiecrisis. Pak je verlies want er is dan nog steeds een situatie van minder meer.

Voorstel omwonenden

Een goede overgang zou ons inziens zijn om naast de bouw van 6 woningen met een minimale oppervlakte van 1250 m² aan de zuidrand van zone 2 en 1b een fraaie groenvoorziening op te

nemen. Dit mede ter compensatie van groenvoorziening die op andere plaatsen door extra woningbouw verloren is gegaan. Daarom pleiten belanghebbenden er voor in het ontwerpbestemmingsplan in de zuidelijke rand van fase I en II een fraaie groenvoorziening op te nemen en maximaal bouwvlakken voor 6 woningen type Landheer van minimaal 1250 m² in te tekenen.

Er wordt door de gehele wijk veel gebruik gemaakt van en gewandeld door de groenvoorziening die er nu is aan de zuidrand. Deze functie mag niet verloren gaan. Bij de inrichting zou ons inziens aansluiting kunnen worden gezocht bij het natuurpad Nagtegael en gebruik worden gemaakt van de eerder ingebrachte ideeën voor de inrichting van het groen aan de zuidrand van de Werkgroep ‘Dorp in Groen’ van buurtvereniging Musselhorst.